

La prévention des impayés locatifs

Sommaire

- 01 Organisation de la Caf 92 et chiffres clés
- 02 Le traitement des impayés
- 03 L'offre de travail social
- 04 Action de la Caf auprès des partenaires et Actualité
- 05 Echanges et questions





- 9353 situations connues en impayé de loyers
- 48% des dossiers sont des familles avec enfants à charge
- 44 % des impayés de loyers sont antérieurs à 01/2022
- 74% des impayés signalés à la Caf concerne le parc social
- 3149€ est le montant moyen de l'impayé au moment du signalement pour l'ensemble des impayés connus. Pour l'année 2023, il est de 2504€
- 1000 à 1200 dossiers font l'objet, chaque année, d'une saisine Fsl et d'une orientation vers les services sociaux du département.
- 28% de ceux-ci bénéficient d'un maintien des droits après le délai réglementaire
- 4271 familles ont été rencontrées par un travailleur social Caf pour un rendez-vous des droits dont l'aide au logement
- 900 d'entre elles ont été contactées au titre de la prévention des impayés locatifs et 56% ont bénéficié d'un accompagnement social
- 4 webinaires en direction des allocataires sur le thème du logement

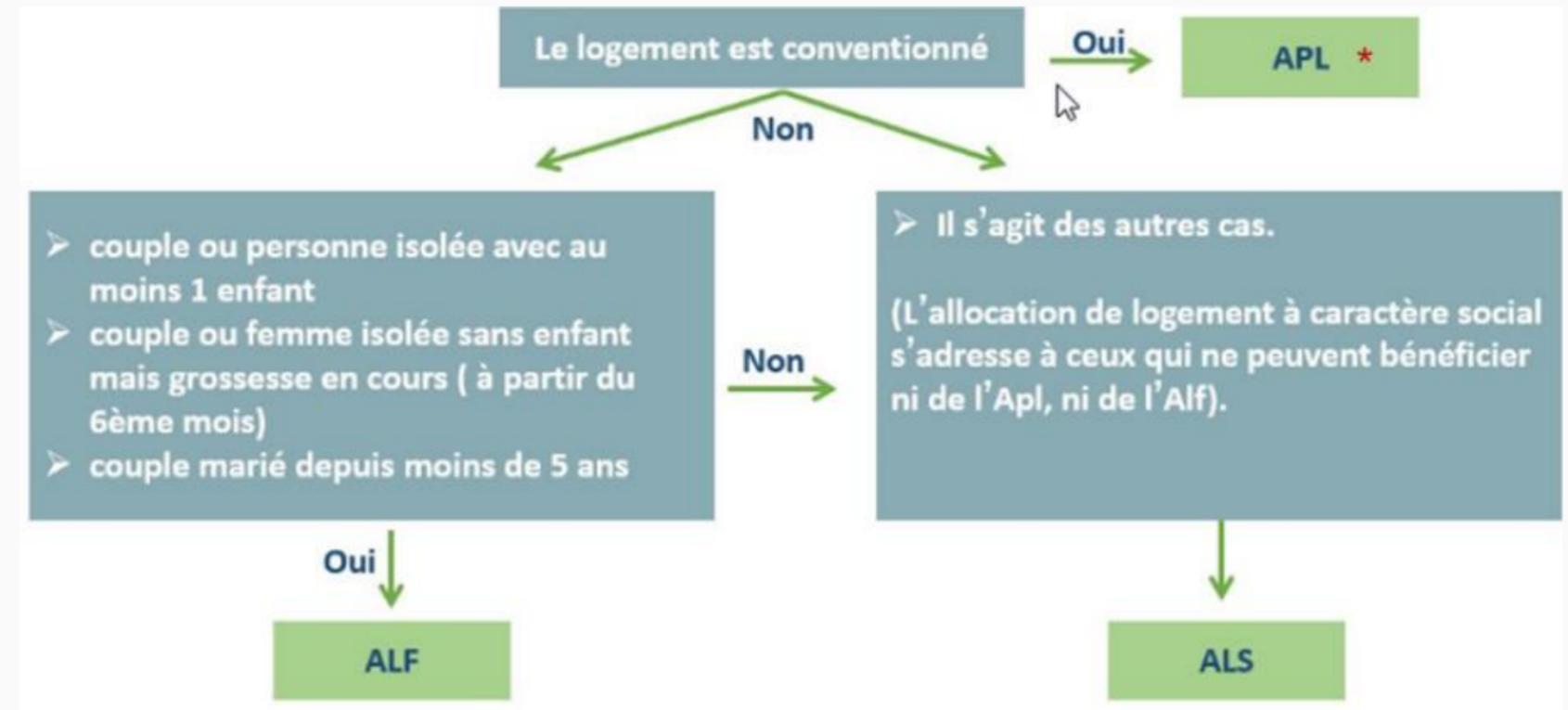
Les Aides Personnelles au Logement visent à soutenir les personnes dont les ressources sont modestes pour faciliter le paiement de leur loyer.

Si l'allocataire paye un loyer pour sa résidence principale, il peut bénéficier, sous conditions de ressources, de l'une des trois aides personnelles au logement :

APL: aide personnalisée au logement

ALF: allocation de logement familial

ALS: allocation de logement social



112 000 bénéficiaires des aides personnelles au logement dans le 92

Depuis 2014, la loi ALUR, complétée par décrets, précise que :

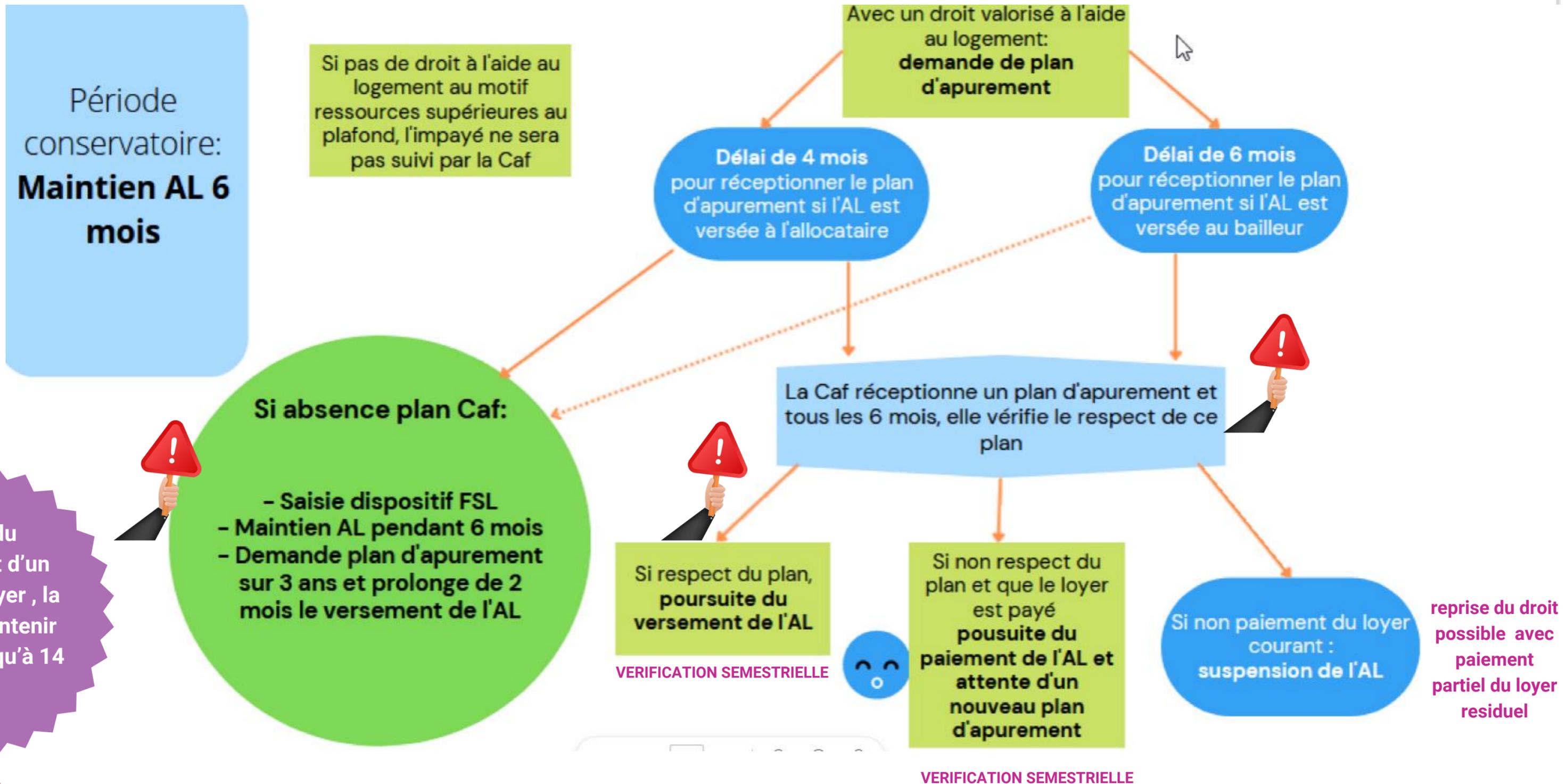
- Les bailleurs ont l'obligation de saisir la CCAPEX deux mois avant la délivrance d'une assignation en justice.
A noter que le signalement de l'impayé aux organismes payeurs des aides au logement (CAF/MSA) vaut saisine de la CCAPEX.
- Un impayé est jugé recevable s'il est constitué :
 - => en cas de versement de l'AL/APL **à l'allocataire**, d'une somme au moins égale à 2 fois (loyer+charges) et **avant** déduction de l'aide au logement.
 - => en cas de versement de l'AL/APL **directement au bailleur**, d'une somme au moins égale à 2 fois (loyer+charges) et **après** déduction de l'aide au logement.
- Dès signalement de l'impayé à la Caf, un processus de traitement amiable se met en place nécessitant le respect d'échéances régulières pour le maintien de l'aide au logement.
- Si l'une des échéances n'est pas respectée, l'aide au logement sera suspendue.
- Dans le cadre d'une procédure d'expulsion, la reprise du versement de l'aide au logement peut être étudiée à n'importe quel moment de la procédure.

En tant qu'organisme versant les Aides Personnelles au Logement, l'objectif est de détecter les situations d'impayé de loyers le plus en amont possible et de garantir le maintien des aides au logement pour les allocataires.

La Caf 92 décline son intervention de la manière suivante :

- **une organisation spécifique au sein des agences** avec des concertations régulières en équipe pluridisciplinaire "prestations-action sociale" pour des situations en risque de suspension de droits
- **une offre de travail social pro-active** individuelle et collective en direction d'un public ciblé
- **une coordination partenariale** avec les acteurs et notamment les bailleurs, le Fsl et la Ccapex





A partir du signalement d'un impayé de loyer, la Caf peut maintenir les droits jusqu'à 14 mois



Si l'une des échéances n'est pas respectée ou l'information n'est pas parvenue à la Caf, l'aide au logement sera suspendue

La phase amiable

Assignation devant le tribunal

commandement de quitter les lieux

concours de la force publique



commandement de payer

Audience puis jugement

Tentative d'expulsion

Expulsion si accord du préfet

Phase pré-contentieuse

Phase contentieuse



Le droit à l'aide au logement peut être réétudié à tout moment de la procédure

Le maintien de l'aide au logement n'est pas conditionné aux étapes ci-dessous mais aux informations suivantes :

- Réponse du bailleur aux sollicitations Caf
- Si saisine FSL , information sur les suites données dans les 6 mois
- Si dossier de surendettement , information sur les suites données
- A minima paiement partiel du loyer courant

Les concertations se font au sein des agences sur la base d'une requête mensuelle extraite des signalements d'impayés.

L'objectif est de maintenir ou rétablir le droit à l'aide au logement pour les personnes dont les dossiers ne sont pas actualisés (absence de plan d'apurement, absence de décompte locatif, informations sur les procédures engagées ...)

- Ces réunions sont mensuelles en présence des référents gestionnaires conseil et travailleurs sociaux
- Les référents étudient chaque dossier en amont et peuvent contacter les allocataires, les bailleurs voire les professionnels identifiés pour la mise à jour du dossier



Il s'agit d'une intervention pro-active proposée lors d'un événement fragilisant s'inscrivant dans une démarche préventive et dans le respect de la libre adhésion : **agir en amont pour éviter la dégradation des situations**



Familles en situation de
séparation/divorce



Familles confrontées
au décès d'un enfant



Familles en situation
d'impayé locatif



Familles confrontées
au décès du conjoint



Familles en situation de
monoparentalité

Le public concerné:

Un allocataire, avec enfant à charge, bénéficiaire de l'ALF (allocation logement familiale) pour lequel un impayé de loyers est déclaré. Possibilité d'accompagner les familles bénéficiant de l'APL (aide personnalisée au logement) repérées lors de situations complexes ou en concertation impayés.

Objectifs:

Concourir à l'ouverture et au maintien des droits
Prévenir la suspension de l'aide au logement
Soutenir le parcours logement de la famille
Cordonner l'intervention avec les partenaires

Si accompagnement,
durée limitée à 6 mois



Modalités de prise en charge ?

- L'allocataire concerné reçoit automatiquement une offre de service par courrier dans "mon compte" avec les coordonnées du travailleur social qu'il peut contacter pour solliciter un rendez-vous
- Le travailleur social Caf contacte l'allocataire par téléphone, s'il ne s'est pas manifesté après la réception du courrier
- Les partenaires en contact avec un allocataire peuvent l'orienter directement vers le service des interventions sociales de l'agence de référence (contact par mail ou par téléphone)



Un webinaire départemental est proposé par les travailleurs sociaux de la Caf, avec la collaboration de l'Adil

Thème

Je vis avec ma famille dans mon logement et je rencontre des difficultés pour le paiement du loyer

Public

Les familles locataires de leur logement

Sujets abordés

- . Quelles sont mes obligations concernant le loyer et les charges ?
- . Que faire en cas de difficulté à payer mon loyer ?
- . Quelles solutions sont à ma disposition pour me maintenir dans mon logement ?



PARENT LOCATAIRE, MES SOLUTIONS FACE AUX LITIGES OU LOYERS IMPAYÉS

Rejoignez-nous pour une séance d'information collective en ligne (webinaire)

Je m'inscris :

- soit par e-mail : cafcolombes-is@caf92.caf.fr et je reçois un lien pour me connecter le jour choisi.
- soit via le caf.fr en flashant ce QR code :
- pour recevoir un lien de connexion et me connecter le jour choisi.



Conception : réalisation communication Caf/ADIL - Photo : Cnaf - Illustration : Gaf92 - Impression : S1/Caf 75 - Janvier 2024



Caisse d'allocations familiales des Hauts-de-Seine - 70 à 88 rue Paul Lescop
92023 Nanterre Cedex - www.caf.fr - ☎ 32 30 (service gratuit + prix appel)

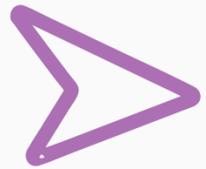




Des séances en présentiel sont aussi déployées dans les territoires, avec l'appui de partenaires de proximité.



- **74 % des impayés locatifs signalés concernent le parc social**
- **26% concernent le parc privé**



- Pour **les bailleurs privés**, la Caf déploie l'espace bailleur en ligne qui facilite le signalement de l'impayé de loyers par une intégration automatique dans le dossier allocataire
- Le partenariat Adil prévoit en 2024 l'animation de webinaires à leur intention pour les sensibiliser et les informer sur les procédures



- Pour **les bailleurs sociaux**, des actions départementales en lien avec l'Aorif et locales en lien avec les agences peuvent s'organiser
- L'objectif est de contribuer à réduire le nombre de suspension de droits en aide au logement.
- Des liens privilégiés avec les conseillers sociaux sont à rechercher

Une expérimentation se met en place avec un bailleur social sur une des 5 agences : étudier conjointement et mensuellement les dossiers d'aide au logement suspendue

Lors des Commissions départementales de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, la Caf 92 est présente

L'intervention Caf

- A partir de la liste des dossiers transmises chaque mois par le professionnel Ccapex en charge de l'instruction des dossiers, les gestionnaires conseils les examinent afin de vérifier les droits de l'allocataire au sens large, si la dette est enregistrée, le rappel potentiel de l'Aide Au Logement,
- L'opportunité d'une orientation vers le service des interventions sociales de la Caf est étudiée.
- Les informations nécessaires à l'étude du dossier sont transmises lors de la commission.



Pour rappel, si l'aide au logement est suspendue, interrogez la Caf

Chaque mois, la Ccapex est destinataire de la liste de l'ensemble des dossiers en impayés de loyer connus de la Caf

- Depuis 2017, la Caf 92 et le Cd 92 ont développé leur partenariat au titre du Fsl
- Chaque mois, la Caf transmet au Fsl la liste des dossiers pour lesquels aucun plan d'apurement n'est parvenu pour les ménages non suivis par un travailleur social Caf
- Cette saisine permet de prolonger le droit pour une nouvelle période de 6 mois
- Les équipes du Conseil départemental recherchent la mobilisation des ménages afin d'engager les actions nécessaires à la reprise du loyer courant et/ou l'encadrement de la dette.
- Elles informent la Caf des suites données



2023

- 1300 situations étudiées
- 38% droits prolongés
- 44% non mobilisation



Si l'information n'est pas parvenue à la Caf dans le délai de 6 mois, l'aide au logement sera suspendue

L'impact de la loi Kasbarian sur la gestion des impayés en Caf



La loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 dite loi Kasbarian, modifie, dans son article 12, les missions de la branche Famille en matière d'impayés.

La Ccapex se voit attribuer un pouvoir décisionnaire du maintien ou de la suspension des aides personnelles au logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la dépense de logement.

Les décrets d'application n'étant pas encore publiés, les compétences des Caf ne sont pas modifiées et les modalités de traitement des dossiers sont maintenues

Les commissions locales de prévention des expulsions locatives

La commission locale de prévention des expulsions locatives a pour objectif d'éclairer les dossiers sensibles de demande de concours de la force publique.

Au regard du positionnement de la Caf, en amont du processus, et de l'objet de la commission plus en aval, la Caf 92 ne participe pas aux instances mais reste à disposition de ses partenaires si l'aide au logement est suspendue.



Garanties aux impayés de loyers

- En cas de prise en charge des loyers par une assurance du bailleur, l'allocataire est considéré comme étant en impayé dès lors que l'impayé est constitué.
- En cas de prise en charge de loyers dans le cadre du **dispositif Visale d'Action Logement**, qui a succédé depuis le 20 janvier 2016 à la Garantie des Risques Locatifs (GRL), l'allocataire n'est pas considéré comme étant en impayé de loyer.
Le paiement de l'aide au logement au bailleur est à mettre en place



- Vous avez une question sur un dossier dont l'aide au logement est suspendue, **utilisez la boîte de dialogue Cdap**
- Vous souhaitez transmettre une saisine impayés, obtenir un accusé de réception et/ou faire le lien avec un travailleur social:
 - **Agence de Gennevilliers** (*Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne, Asnières-sur-Seine, Clichy-la-Garenne*) : cafgennevilliers-impayes@caf92.caf.fr
 - **Agence de Colombes** (*Colombes, Bois-Colombes, La Garenne-Colombes, Courbevoie, Levallois-Perret*) : cafcolombes-impayes@caf92.caf.fr
 - **Agence de Nanterre** (*Nanterre, Puteaux, Rueil-Malmaison, Neuilly-sur-Seine*) : cafnanterre-impayes@caf92.caf.fr
 - **Agence de Montrouge** (*Suresnes, Garches, Saint-Cloud, Vaucresson, Ville d'Avray, Marnes-la-Coquette, Chaville, Sèvres, Meudon, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Clamart, Malakoff, Vanves, Montrouge*) : montrouge-impayes@caf92.caf.fr
 - **Agence de Châtenay-Malabry** (*Châtenay-Malabry, Le Plessis-Robinson, Fontenay-aux-Roses, Châtillon, Bagneux, Sceaux, Bourg-la-Reine, Antony*) : chatenay-impayes@caf92.caf.fr

Pour transmettre un document pour le suivi du dossier, veuillez utiliser la boîte mail dédiée, transmettreundocument.caf92@info-caf.fr

Webinaire en direction des allocataires



Retrouvez les informations sur caf.fr
rubrique ***“Ma Caf”***



Webinaire en direction des partenaires



Retrouvez les informations sur caf.fr
rubrique ***“partenaires locaux”***



Merci !

